

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066603

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 614/2023, de 25 de abril de 2023

Sala de lo Civil

Rec. n.º 4153/2019

SUMARIO:**Compraventa de inmueble. Pago del precio. Incumplimiento. Interpretación del art.1504 CC.**

Se cuestiona la correcta aplicación del art. 1504 CC, de la resolución por incumplimiento de la obligación de pago del precio de una compraventa de inmuebles. De acuerdo con la interpretación jurisprudencial del art. 1504 CC, el vendedor tiene la carga de requerir de resolución al comprador para poder rechazar su pago tardío.

La resolución por incumplimiento es un efecto especial de las obligaciones recíprocas que contempla el artículo 1124 del Código civil como si de una condición se tratara y el 1504 del mismo código, como garantía para el vendedor de cosa inmueble, complemento del anterior, para el caso de que el comprador no pague el precio. En este caso, exige la norma que se practique un requerimiento, en el sentido de que el vendedor declara su voluntad de que ha optado por la resolución. En tal momento, esta se produce *ipso iure* pero si no es aceptada por la otra parte, la compradora, extrajudicialmente, se precisa declaración judicial que lo declare.

Para que opere esta resolución debe existir un requerimiento notarial o judicial de pago resolutorio pues no puede otorgarse validez a la resolución instada por el vendedor por el mero hecho de no haberse pagado el precio en el tiempo establecido; dado que el comprador se encuentra facultado para pagar incluso después de expirar el término estipulado en el contrato mientras el vendedor no le haya requerido de pago y optado por la resolución, judicialmente o por acta notarial. Ese requerimiento es una declaración de carácter receptivo debiéndose indicar en el mismo el carácter resolutorio. Pero en este caso, se emplaza a una notaria para el pago, es decir, se trata de un nuevo requerimiento de pago, que no tiene el carácter resolutorio exigido por el art. 1504 CC, pues se limita a advertir que en caso de que no se atiende al pago el vendedor se reserva "el ejercicio de cuantas acciones legales y contractuales le correspondan en defensa de sus intereses". Aunque no sea preciso emplear la palabra "resolver", sí debe constar de forma inequívoca la voluntad de resolver. De hecho, el requerimiento resolutorio se habría realizado más tarde de forma notarial, no obstante, antes de que se realizara este requerimiento, ese mismo día, consta que la demandada realizó los pagos que se reclamaban, mediante dos transferencias bancarias con el efecto consiguiente de impedir la resolución fundada en dicho impago.

PRECEPTOS:

Código civil, art. 1.504.

PONENTE:*Don Ignacio Sancho Gargallo.*

Magistrados:

Don IGNACIO SANCHO GARGALLO

Don RAFAEL SARAZA JIMENA

Don PEDRO JOSE VELA TORRES

Don JUAN MARIA DIAZ FRAILE

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 614/2023

Fecha de sentencia: 25/04/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4153/2019

Fallo/Acuerto:

Fecha de Votación y Fallo: 30/03/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, Sección 28.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: RSJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 4153/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 614/2023

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 25 de abril de 2023.

Esta Sala ha visto los recursos de casación interpuestos respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 28.^a de la Audiencia Provincial de Madrid como consecuencia de autos de juicio incidental seguidos ante el Juzgado de lo Mercantil núm. 4 de Madrid. Son parte recurrente y recurrida la entidad Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid S.A. (URCONSA), representada por la procuradora María José Bueno Ramírez y bajo la dirección letrada de Jorge Echanove Puig; y la entidad Inmobiliaria Osuna S.L.U., representada por la procuradora María del Pilar Rami Soriano y bajo la dirección letrada de José Luis Castro Martín.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Tramitación en primera instancia

1. La procuradora María José Bueno Ramírez, en nombre y representación de la entidad Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid, S.A. (URCONSA), interpuso demanda de incidente concursal ante el Juzgado de lo Mercantil núm. 4 de Madrid, contra la entidad Inmobiliaria Osuna S.L. y la administración concursal de la entidad Urconsa (integrada por Gabriel, Gervasio e Herminio), para que se dictase sentencia por la que:

"1. Se declare ajustada a derecho la resolución extrajudicial de los contratos realizada a instancia de Urconsa en fecha 23 de junio de 2009 (que operó ope legis a partir del 15 de julio de 2009, y que fue reiterada con fecha 16 de julio del mismo año).

"2. Subsidiariamente a lo anterior, se declaren resueltos los contratos en interés del concurso con fecha de efectos desde el 23 de junio de 2009 o, subsidiariamente, el 16 de julio de 2009.

"3. En cualquier caso, como consecuencia de la estimación de los pedimentos 1 ó 2 anteriores:

"a) Declare, consecuentemente, el derecho de URCONSA a reiterar la cuantía de 8.779.583,96 euros, en virtud de lo pactado en la estipulación novena de los contratos; y

"b) Declare la obligación de las partes de restituirse mutuamente los avales y contragarantías prestados durante la vigencia de los contratos, en tanto los mismos no despliegan ya más efectos al haber quedado resueltos.

"4. Se condene a Inmobiliaria Osuna a estar y pasar por las anteriores declaraciones, con condena en costas a la demandada".

2. La administración concursal de la entidad Urconsa (integrada por Gabriel, Gervasio e Herminio) presentó escrito de contestación y pidió al Juzgado se le tuviera por allanada a la demanda interpuesta.

3. La procuradora María del Pilar Rami Soriano, en representación de la entidad Inmobiliaria Osuna S.L.U. contestó a la demanda y formuló demanda reconvenzional suplicando al Juzgado dictase sentencia:

"por la que, con desestimación de la demanda principal formulada por URCONSA, se estime la presente reconvección, declarándose los siguientes pronunciamientos:

"1.- Se declaren resueltos, extinguidos y sin efecto los contratos de compraventa de cosa futura suscritos entre Inmobiliaria Osuna, S.L.U., y Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid, S.A. (URCONSA), de fechas 3 de diciembre de 2004 y 9 de febrero de 2005.

"2.- Se declare el derecho de Inmobiliaria Osuna, S.L.U a que la demandada reconvenzional le reintegre todas las cantidades entregadas por la compradora a cuenta del precio de los inmuebles.

"3.- Que por tanto, se condene a Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid), S.A. (URCONSA), a que reintegre a Inmobiliaria Osuna, S.L.U. la cantidad de nueve millones doscientos dos mil seiscientos noventa y seis con cuarenta y cuatro euros (9.202.696,44 €).

"4.- Se condene a URCONSA a que abone a Inmobiliaria Osuna, S.L.U., en concepto de daños y perjuicios, los intereses legales devengados de la cantidad reseñada en el punto 3 anterior de este petitum, desde el 27 de enero de 2010 hasta su efectivo abono, y que al día de la fecha ascienden a la cantidad de setenta y ocho mil seiscientos sesenta y tres con setenta y ocho euros (78.663,78 €), más los que intereses que se devenguen con posterioridad a la interposición de la presente demanda reconvenzional hasta el pago completo de la cantidad referida en el punto 3 anterior.

"5.- Se condene a la demandada reconvenzional a que abone a mi mandante la cantidad de veinte mil seiscientos setenta y uno con cincuenta y dos euros (20.671,52 €) en concepto de daños y perjuicios ocasionados a mi mandante como consecuencia de los gastos de mantenimiento de los avales bancarios entregados a la parte vendedora, y ello conforme a lo manifestado en el hecho tercero de la presente demanda reconvenzional.

"6.- Se reconozca en el concurso de URCONSA, un crédito contra la masa a favor de Inmobiliaria Osuna, S.L.U. por los importes reseñados en los puntos 3 a 5 anteriores, y que hacen un total de nueve millones trescientos dos mil treinta y uno con setenta y cuatro euros (9.302.031,74 €).

"7.- Se declare la obligación de las partes de restituirse mutuamente los avales y contragarantías prestados durante la vigencia de los contratos cuya resolución y extinción se solicita en el punto 1 de este petitum.

"8.- Se condene expresamente en costas a la parte demandada reconvenzional por incumplir de forma torticera y manifiesta los contratos de 3 de diciembre de 2004 y 9 de febrero de 2005, manteniendo esta actitud de forma reiterada hasta la interposición de la demanda principal, dejando con ello patente su mala fe".

4. La representación procesal de la entidad Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid, S.A. (URCONSA), contestó a la demanda reconvenzional y pidió al Juzgado que dictase sentencia por la que:

"desestime íntegramente las pretensiones deducidas por la actora incidental, con expresa condena a la actora en las costas de la reconvección".

5. El Juzgado de lo Mercantil núm. 4 de Madrid dictó sentencia con fecha 29 de mayo de 2017, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo: Que debo estimar y estimo parcialmente la demanda interpuesta por la concursada, Urconsa, representada por la procurador Doña Maria Jose Bueno Ramírez, contra Inmobiliaria Osuna S.L y Administración Concursal, sobre resolución de contrato, con los siguientes pronunciamientos:

"- Se declaran resueltos, extinguidos y sin efecto los contratos de compraventa de cosa futura suscritos entre Inmobiliaria Osuna S.L.U. y Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid S.A. (URCONSA) de fechas 3 de diciembre de 2004 y 9 de febrero de 2005.

"- Se declara el derecho de Inmobiliaria Osuna S.L.U. a que la demandada reconvenzional le reintegre todas las cantidades entregadas por la compradora a cuenta del precio de los inmuebles.

"- Se condena a Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid S.A. (URCONSA) a que reintegre a Inmobiliaria Osuna S.L.U. la cantidad de nueve millones doscientos dos mil seiscientos noventa y seis con cuarenta y cuatro euros (9.202.696,44 euros).

"- Se declara un crédito contra la masa, en el concurso de URCONSA, a favor de Inmobiliaria Osuna S.L.U. por importe de nueve millones doscientos dos mil seiscientos noventa y seis con cuarenta y cuatro euros (9.202.696,44 euros).

"- Se declara la obligación de las partes de restituirse mutuamente los avales y contragarantías prestados durante la vigencia de los contratos de fechas 3 de diciembre de 2004 y 9 de febrero de 2005.

"Sin imposición de costas".

6. El Juzgado de lo Mercantil núm. 4 de Madrid dictó auto de aclaración con fecha 11 de octubre de 2017, con la siguiente parte dispositiva:

"Se estima la petición formulada por INMOBILIARIA OSUNA S.L. de rectificar la Sentencia dictada en el presente procedimiento con fecha 29/05/2017, en los siguientes términos:

""Debo estimar y estimo parcialmente la demanda reconvenzional interpuesta por Inmobiliaria Osuna S.L.U. representada por la Procuradora D^a. Pilar Rami Soriano contra la concursada URCONSA representada por la Procuradora D^a. Maria José Bueno Ramírez"".

Segundo.

Tramitación en segunda instancia

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la entidad Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid S.A. (URCONSA). En trámite de oposición, la entidad Inmobiliaria Osuna S.L.U. impugnó la sentencia de primera instancia.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 28.^a de la Audiencia Provincial de Madrid mediante sentencia de 4 de junio de 2019, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos: 1º.- Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid SA (URCONSA) contra la sentencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 4 de Madrid en el procedimiento nº 918/2009.

"2º.- Revocamos la mencionada resolución pronunciada en la primera instancia, cuyos pronunciamientos quedan sustituidos por los siguientes:

"a) Declaramos ajustada a derecho la resolución contractual de los contratos de compraventa de cosa futura de fechas 3 de diciembre de 2004 y 9 de febrero de 2005 realizada a instancia de Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid SA (URCONSA).

"b) Declaramos el derecho de Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid SA (URCONSA) a retener las cantidades percibidas a costa de Inmobiliaria Osuna SLU por causa de esos contratos, excepto el importe 2.644.453 euros que deberá restituir con cargo a la masa activa del concurso.

"c) Declaramos la obligación de las partes en el mencionado contrato de restituirse mutuamente los avales y contragarantías prestados durante la vigencia de los mencionados contratos.

"d) Desestimamos la reconvección planteada por Inmobiliaria Osuna SLU.

"e) Imponemos, en lo que atañe a la primera instancia, a Inmobiliaria Osuna SLU las costas derivadas de su reconvección y no efectuamos expresa condena por las correspondientes a la demanda principal planteada por Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid SA (URCONSA).

"3º.- No realizamos expresa imposición de las costas derivadas de la apelación principal.

"4º.- Desestimamos la apelación por vía de impugnación de sentencia planteada por Inmobiliaria Osuna SLU e imponemos a esa parte las costas derivadas de su recurso.

"Devuélvase a Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid SA (URCONSA) el depósito que hubiera tenido que constituir para poder recurrir".

Tercero.

Interposición y tramitación de los recursos de casación

1. La procuradora María José Bueno Ramírez, en representación de la entidad Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid S.A., interpuso recurso de casación ante la Sección 28.^a de la Audiencia Provincial de Madrid. El motivo del recurso de casación fue:

"1º) Al amparo del artículo 477.2.3º LEC por infracción de la doctrina del Tribunal Supremo que impide la aplicación de la facultad moderadora de la pena recogida en el artículo 1154 del Código Civil cuando la misma está expresamente prevista en el contrato para el incumplimiento parcial o para el cumplimiento deficiente de las prestaciones bajo un contrato, debiéndose estar en tales casos a lo acordado por las partes".

2. La procuradora María del Pilar Rami Soriano, en representación de la entidad Inmobiliaria Osuna S.L.U., interpuso recurso de casación ante la Sección 28.^a de la Audiencia Provincial de Madrid. Los motivos del recurso de casación fueron:

"1º) Infracción, por incorrecta aplicación, de la norma sustantiva del artículo 1504 del Código Civil y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que la interpreta y aplica.

"2º) Infracción, por no aplicación, de la norma sustantiva del artículo 7 del Código Civil y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo interpreta y aplica en relación con la aplicación del límite general de la buena fe al ejercicio de la pretensión resolutoria regulada en el artículo 1504 del mismo Código Civil".

3. Por diligencia de ordenación de 9 de julio de 2019, la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28.^a) tuvo por interpuestos los recursos de casación mencionados, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

4. Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente la entidad Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid S.A. (URCONSA), representada por la procuradora María José Bueno Ramírez; y la entidad Inmobiliaria Osuna S.L.U., representada por la procuradora María del Pilar Rami Soriano.

5. Esta sala dictó auto de fecha 20 de octubre de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Inmobiliaria Osuna S.L. contra la sentencia n.º 285/2019, de 4 de junio, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 28.^a, en el rollo de apelación n.º 1786/2018, dimanante del incidente concursal n.º 918/2009, del Juzgado de lo Mercantil n.º 4 de Madrid.

"2.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid S.A., contra la referida sentencia".

6. Dado traslado, las respectivas representaciones procesales de las entidades Urbanizadora Constructora Nuevo Madrid S.A. (URCONSA) e Inmobiliaria Osuna S.L.U., presentaron sendos escritos de oposición a los recursos formulados de contrario.

7. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 30 de marzo de 2023, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

i) El 3 de diciembre de 2004 y el 9 de febrero de 2005, Urbanización Constructora Nuevo Madrid, S.A. (en adelante, URCONSA) e Inmobiliaria Osuna S.L.U. (en adelante, Osuna) concertaron dos contratos privados de compraventa de cosa futura (unas parcelas sujetas a un procedimiento urbanizador en el término municipal de Seseña), por un precio global, en cada uno de ellos, de 25.206.446 euros (más 16% de IVA), que debía ser satisfecho, tras un primer pago inicial, conforme se fueran cumpliendo una serie de hitos relacionados con el progreso de los trámites urbanísticos. También se pactó el otorgamiento de una serie de avales para garantizar los pagos aplazados. URCONSA aparecía como vendedora y Osuna como compradora.

ii) Fueron pagados los dos primeros plazos, en 2004 y 2005.

iii) URCONSA fue declarada en concurso voluntario el 6 de marzo de 2009.

iv) El 19 de mayo de 2009, URCONSA notificó a Osuna el cumplimiento de uno de los hitos previstos en el contrato (el sometimiento a información pública del trámite urbanístico correspondiente) como determinante del pago de sendos importes de 1.322.226,50 euros, más 211.556,24 euros en concepto de IVA. De tal forma que Osuna disponía de 20 días para realizar esos pagos.

v) Cumplido ese término, el 18 de junio de 2009, Osuna no realizó el pago.

vi) URCONSA efectuó un requerimiento a Osuna para que realizara el pago antes del 15 de julio de 2009, a las 12 horas, con la advertencia de que en otro caso ejercitaría las acciones legales y contractuales que le correspondieran en defensa de sus intereses.

vii) Cumplido ese plazo, Osuna no realizó el pago y URCONSA dio por resuelto el contrato el 16 de julio, mediante una notificación realizada notarialmente a las 18 horas y 20 minutos.

viii) El mismo día 16 de julio de 2009, Osuna cursó dos transferencias bancarias de 1.533.782,74 euros cada una de ellas, a las 13,46 horas y a las 13,50 horas.

2. URCONSA, en la demanda de incidente concursal que inició este procedimiento, ejercitó una acción principal para que se declarase que era procedente la resolución de ambos contratos por el incumplimiento de Osuna y que tenía derecho a retener la cuantía de 8.779.583,96 euros, en aplicación de la estipulación 9.ª de ambos contratos (una cláusula penal que fijaba el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento en las cantidades recibidas por la vendedora o entregadas por la compradora hasta el momento del incumplimiento, con el límite del 30% del total del precio estipulado global). También se pedía que se declarara que las partes debían restituirse mutuamente los avales y contragarantías prestadas durante la vigencia de los contratos, en tanto los mismos no despliegan ya más efectos al haber quedado resueltos.

Osuna, no sólo se opuso a la demanda, sino que formuló reconvencción para que, al apreciarse la imposibilidad de URCONSA de cumplir ambos contratos, se declararan resueltos y sin efectos, se reconociera el derecho de Osuna a que se le restituyeran las cantidades entregadas y se condenara a URCONSA al pago de 9.202.696,44 euros más una indemnización de daños y perjuicios.

3. La sentencia de primera instancia declaró extinguidos ambos contratos por mutuo disenso, razón por la cual no aplicó penalización alguna y ordenó la restitución de lo percibido.

4. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por URCONSA e impugnada por Osuna.

La Audiencia, en primer lugar, analiza la causa de la resolución apreciada por el juzgado y concluye que no procedía.

A continuación analiza la causa de resolución invocada en la demanda por URCONSA y entiende acreditado que se cumplió un nuevo hito en mayo de 2009, que conllevaba la obligación de pago de Osuna de dos importes de 1.322.226,50 euros, más 211.556,24 euros en concepto de IVA, que cumplido el plazo de 20 días no fueron pagados, y que URCONSA le requirió para el pago antes de las 12 horas del 15 de julio de 2009, sin que llegado el término fueran pagados. En consecuencia, entiende que procedía la resolución de ambos contratos, de conformidad con los arts. 1124 y 1504 CC, ante el incumplimiento del pago del precio por parte de la compradora.

Y, a continuación, al examinar las consecuencias del incumplimiento y, en concreto la cláusula penal prevista en el pacto 9 de ambos contratos, la Audiencia entiende que resulta de aplicación la facultad moderadora del art. 1154 CC. Concorre, a su juicio, el presupuesto legal del cumplimiento parcial o defectuoso del contrato, "pues la demandada estuvo efectuando pagos contractuales hasta el hito de 2009, cuyo impago motivó la resolución". La sentencia de apelación considera equitativo que la demandante consolide la retención, merced a la cláusula penal, del importe de dinero que había obtenido de la contraparte con anterioridad al 15 de julio de 2009, pero no los pagos posteriores, con el siguiente razonamiento

"Consideramos que lo que resulta equitativamente proporcional al grado de desarrollo que había alcanzado el contrato que resulta finalmente resuelto es que la parte actora consolide la retención, merced al efecto de la penalización, del importe del dinero que había obtenido de la contraparte con anterioridad al 15 de julio de 2009, es decir, en lo que había sido el decurso ordinario de la relación. Desbordaría la finalidad perseguida con la penalización que no se detrajese de ella aquellos importes adicionales (sendas cantidades de 1.322.226,50 euros, que suman 2.644.453 euros) que consiguió luego percibir la vendedora de la entidad avalista, de un modo un tanto extraordinario, justo en ciernes de consumarse la resolución contractual, pues interpretamos que su conducta ejecutiva, en el contexto de una actuación de buena fe que no le hemos negado, tuvo que responder a una prevención con miras a la posibilidad de que el contrato hubiera podido perdurar, si con ello y con el concurso de una reacción tempestiva de la compradora todavía hubiera podido percibirse, justo al final del plazo, todo lo debido y, en consecuencia, gracias a ello hubiera podido salvarse, siquiera en el último instante de su vigencia, la relación contractual. Como eso no fue lo que finalmente ocurrió, pues el plazo adicional también resultó desperdiciado por parte de la compradora, lo más equitativo es que esa última percepción dineraria, aunque materialmente forme parte de las cantidades que llegaron a poder de la vendedora, deba considerarse separable de lo que la cláusula penal acota como " las cantidades recibidas por la vendedora o entregadas por la compradora hasta el momento del incumplimiento". Por lo tanto, el derecho de URBANIZADORA CONSTRUCTORA NUEVO MADRID SA (URCONSA) a retener las cantidades percibidas de INMOBILIARIA OSUNA SLU por causa de ese contrato alcanzará a todo lo que, merced a la relación que aquí nos ocupa, fue percibiendo la vendedora durante la vida del contrato, mas no al importe de 2.644.452 euros que se obtuvo merced a la ejecución de los avales bancarios, ya en trance de resolución, que interpretamos que lo fue a prevención de una eventual prosecución del contrato. Esa suma deberá detrarse del montante de la penalización y restituirse, ya que la actora se hallaba sujeta a concurso, con cargo a la masa activa de éste".

También desestima que hubiera habido el incumplimiento imputable a URCONSA, tal y como lo pretendía Osuna.

5. La sentencia de apelación ha sido recurrida en casación por ambas partes. El recurso de Osuna se funda en dos motivos, que impugnan los pronunciamientos relativos a la resolución por incumplimiento contractual imputable a Osuna. El recurso de URCONSA se funda en un solo motivo, que impugna el pronunciamiento que modera la aplicación de la cláusula penal.

Por razones lógicas, analizaremos primero el recurso de Osuna y, después, el de URCONSA.

Segundo.

Recurso de casación de Osuna

1. Formulación del motivo primero. El motivo denuncia la infracción, por incorrecta aplicación, del art. 1504 CC y la jurisprudencia que lo interpreta. El recurso recuerda que el requerimiento resolutorio del art. 1504 CC debe ser expresión de una voluntad inequívoca del vendedor, y no una mera intimación al pago.

En el desarrollo del motivo se advierte que de acuerdo con la interpretación jurisprudencial del art. 1504 CC, "el vendedor tiene la carga de requerir de resolución al comprador para poder rechazar su pago tardío, incluso si las partes hubieran pactado en el contrato que el término es esencial porque el incumplimiento de la obligación de pago en el plazo o plazos convenidos ha de dar lugar a la resolución". Y la sentencia recurrida contraviene esta doctrina al sostener que el incumplimiento de uno sólo de los plazos establecidos para la obligación de pago del precio produce la resolución automática del contrato, privando al comprador de la posibilidad que le concede la norma imperativa del art. 1504 CC de efectuar un pago tardío, en cuanto posterior al inicialmente pactado o al plazo de gracia concedido por el vendedor, pero anterior a la fecha en que el comprador llega a tener conocimiento de la voluntad resolutoria del vendedor.

Procede estimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

2. Estimación del motivo. El motivo cuestiona la correcta aplicación del art. 1504 CC, de la resolución por incumplimiento de la obligación de pago del precio de una compraventa de inmuebles.

La jurisprudencia, como recuerda la sentencia 501/2010, de 19 de julio, ha entendido que "la resolución por incumplimiento es un efecto especial de las obligaciones recíprocas que contempla el artículo 1124 del Código civil como si de una condición se tratara y el 1504 del mismo código, como garantía para el vendedor de cosa inmueble, complemento del anterior, para el caso de que el comprador no pague el precio. En este caso, exige la norma que se practique un requerimiento, en el sentido de que el vendedor declara su voluntad de que ha optado por la resolución. En tal momento, esta se produce ipso iure pero si no es aceptada por la otra parte, la compradora, extrajudicialmente, se precisa declaración judicial que lo declare".

Para que opere esta resolución debe existir un requerimiento notarial o judicial de pago resolutorio. En la sentencia 456/2011, de 14 de junio, ya advertíamos que, "en todo caso, la singularidad del artículo 1504 CC conlleva que no pueda otorgarse validez a la resolución instada por el vendedor por el mero hecho de no haberse pagado el precio en el tiempo establecido; dado que el comprador se encuentra facultado para pagar incluso después de expirar el término estipulado en el contrato mientras el vendedor no le haya requerido de pago, judicialmente o por acta notarial".

Y como recuerda la 315/2011, de 4 de julio, con cita de sentencias anteriores:

"ese requerimiento es una declaración de carácter receptivo (STS de 28 de septiembre de 2001, RC n.º 1011/1996), consistente en la notificación de la voluntad del vendedor de tener por resuelto el contrato por incumplimiento del comprador del pago del precio (STS de 18 de octubre de 2004, RC n.º 2880/1998). Se ha venido considerando como un acto jurídico complejo integrado por una declaración unilateral y recepticia de voluntad a la que la Ley añade determinadas consecuencias en orden a posibilitar judicialmente la resolución de la compraventa por impago del precio de unos plazos. Precisamente tal carácter recepticio impone que el citado requerimiento llegue a poder y conocimiento del requerido, si bien es cierto también que se entiende cumplido este requisito cuando es el propio comprador requerido quien, recibido el requerimiento, voluntariamente no toma conocimiento de su contenido".

3. En nuestro caso, consta que vencido el plazo convenido para hacer uno de los pagos parciales, como consecuencia del cumplimiento de uno de los hitos convenidos en los dos contratos de compraventa, la vendedora (URCONSA), con la intervención de la administración concursal, el 23 de junio de 2009 formuló un requerimiento de pago a la compradora (Osuna), en estos términos:

"En vista de cuanto antecede, por la presente les requerimos nuevamente para que procedan a efectuar el pago de los importes debidos conforme a los contratos, en particular, (a) 1.322.226,50 euros, más 211.556,24 euros en concepto de IVA, por lo que se refiere al contrato de 3 de diciembre de 2004 y (b) 1.322.226,50 euros, más 211.556,24 euros en concepto de IVA, por lo que se refiere al contrato de 9 de febrero de 2005, de manera inmediata, junto con los intereses legales devengados desde el 19 de junio de 2009 hasta la fecha de pago.

"Les convocamos a tales efectos para el miércoles 15 de julio a las 12 horas en la notaría del notario de Madrid don Manuel González-Meneses, sita en la calle Zurbarán nº 20, 4º Izquierda.

"Para el caso de que, en dicho acto, Inmobiliaria Osuna persista en su impago, desde este mismo momento Urconsa se reserva el ejercicio de cuantas acciones legales y contractuales le correspondan en defensa de sus intereses".

Se trata de un nuevo requerimiento de pago, que no tiene el carácter resolutorio exigido por el art. 1504 CC, conforme a la jurisprudencia anterior, pues se limita a advertir que en caso de que no se atiende al pago el vendedor se reserva "el ejercicio de cuantas acciones legales y contractuales le correspondan en defensa de sus intereses". Aunque no sea preciso emplear la palabra "resolver", sí debe constar de forma inequívoca la voluntad de resolver.

De hecho el requerimiento resolutorio se habría realizado más tarde de forma notarial, como resulta del acta de manifestaciones y notificación autorizada a instancia de URCONSA por el notario González-Meneses, el día 16 de julio de 2009. En concreto, como se desprende de este documento público, a las 18 horas y 20 minutos de ese día 16 de julio de 2009, en que personó el notario en la oficina de Osuna para realizar la notificación a instancia de URCONSA, en la cédula de notificación se explicitaba lo siguiente:

"(...) Así las cosas, y atendiendo a la voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de OSUNA -que lamentablemente refleja a la perfección su confesada pérdida de interés en los contratos, frente a la que URCONSA no puede hacer nada- así como el impago señalado en el párrafo anterior, procedemos a resolver, con arreglo a los artículos 1124 y 1504 del Código civil, los contratos de compraventa que URCONSA suscribió con OSUNA con fechas de 3 de diciembre de 2004 y 9 de febrero de 2005".

No obstante, antes de que se realizara este requerimiento, ese mismo día, consta que Osuna realizó los pagos que se reclamaban, mediante dos transferencias bancarias realizadas a las 13,46 horas y a las 13,50 horas, de 1.533.782,74 euros cada una de ellas.

De tal forma que el pago se hizo unas horas antes del requerimiento resolutorio del art. 1504 CC, con el efecto consiguiente de impedir la resolución fundada en dicho impago. En contra de lo razonado por la Audiencia, a la vista de la jurisprudencia mencionada, sí resulta decisivo que la comunicación de la resolución se hubiera realizado después del pago, pues impide la resolución pretendida.

4. En consecuencia, procede estimar el motivo y casar la sentencia de apelación, sin que sea necesario entrar a resolver el segundo motivo del recurso de casación de Osuna y el recurso de casación de URCONSA.

En consecuencia con lo anterior, y por las razones expuestas se entienden indebidamente estimadas las pretensiones resolutorias contenidas en la demanda de URCONSA. No obstante, como la estimación de la demanda en la instancia había conllevado la desestimación de la reconvencción formulada por Osuna, que plantea unas cuestiones que no han sido juzgadas en la instancia, remitimos los autos a la Audiencia para que, partiendo de lo ahora resuelto en casación (la improcedencia de la resolución de los dos contratos de compraventa por impago al amparo del art. 1504 CC), resuelva sobre las pretensiones contenidas en la demanda reconvenccional.

Tercero.

Costas

1. Estimado el recurso de casación de Osuna, no procede hacer expresa condena en costas (art. 398.2 LEC), con devolución del depósito constituido para recurrir, de conformidad con la Disposición Adicional 15.ª, apartado 8.ª, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

2. Tampoco procede hacer expresa condena respecto de las costas del recurso de casación de URCONSA, pues no ha podido ser examinado como consecuencia de la estimación del recurso de Osuna. Procede la devolución del depósito constituido para recurrir, de conformidad con la Disposición Adicional 15.ª, apartado 8.ª, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido:

1.º Estimar el recurso de casación formulado por Inmobiliaria Osuna, S.L. contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28.ª) de 4 de junio de 2019 (rollo 1786/2018), que dejamos sin efecto, con la consecuencia de remitir los autos al tribunal de apelación para que resuelva sobre las pretensiones contenidas en la reconvencción de Inmobiliaria Osuna, S.L.

2.º No hacer expresa condena en costas respecto de los dos recursos de casación formulados.

3.º Procede la devolución de los depósitos constituidos para recurrir, de conformidad con la Disposición Adicional 15.ª, apartado 8.ª, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.